

**Architektur trifft Natur | Eigentum mit Garten nahe Wien ab  
340.000 €**



**Objektnummer: 7939/2300162932**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2432 Schwadorf                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 10,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 45,00                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 340.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 149,00 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                |

Kaufpreis je nach Lage zwischen 340.000 € und 360.000 €

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



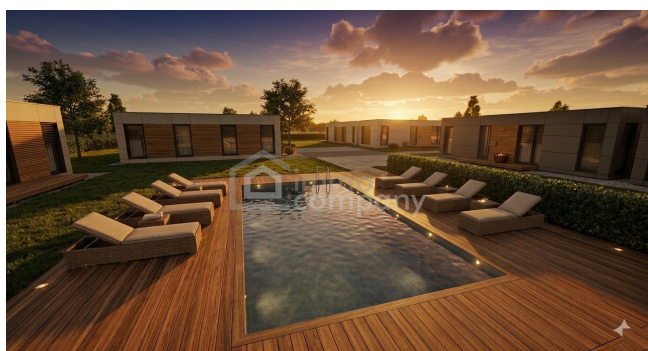
**Katharina Wisner**













Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





# Objektbeschreibung

## **Naturnah wohnen. Modern leben.**

In ruhiger, grüner Lage mit wunderschönem alten Baumbestand entsteht auf einer Fläche von 3.700 m<sup>2</sup> eine kleine, exklusive Anlage mit nur 10 Hauseinheiten.

Großzügige Grünflächen und die natürliche Umgebung schaffen eine besondere Atmosphäre – ideal für alle, die Ruhe, Privatsphäre sowie Sport - und Ausflugsziele vor der Haustüre schätzen.

Dieses hochwertige Wohnprojekt vereint moderne Architektur, durchdachte Planung und ein ökologisch orientiertes Wohnkonzept.

Wunderbar in der Natur gelegen und dennoch zentral – und das nur 20 Minuten von Wien entfernt!

Die modernen, nachhaltigen Holzhäuser im Passivhausstandard vereinen umweltfreundliche Materialien mit energieeffizienter Technologie.

Hier verbinden sich Natur, Komfort und leistbares Eigentum zu einem Zuhause mit echtem Mehrwert.

## **Ausstattung & Qualität**

- 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 310 – 328 m<sup>2</sup> Eigengarten
- 30 m<sup>2</sup> Terrasse
- hochwertige Tischlerküche mit Marmorarbeitsplatte

- Echtholzparkett & Fußbodenheizung/-kühlung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- elektrische Außenbeschattung
- Photovoltaik & Luftwärmepumpe
- 2 PKW-Stellplätze pro Haus
- E-Ladestation vorbereitet

### **Besondere Highlights**

Mitbenutzung großer Pool - 8 x 3 Meter, beheizt

Sauna für entspannte Stunden

Outdoor-Küche für gemeinsame Momente

Ein Wohngefühl, das an Urlaub erinnert – jeden Tag

### **Nachhaltigkeit & Technik**

Passivhausstandard (kfw40)

100% Holzhaus

Photovoltaik Paneele am Dach mit 2.7 kW

Luft-Wärmepumpe

Nachtstromspeicher

kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung

ökologisches Schraubfundament statt Beton

Durch die Kombination moderner Technik und intelligenter Planung entsteht ein **energieeffizientes und ressourcenschonendes** Wohnkonzept, das den Grundstein für ein weitgehend **energieautarkes Wohnen** legt.

### **Mit Ihren Bedürfnissen mitwachsen**

Ob Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum – dank der **modularen Bauweise** kann Ihr Haus auch in Zukunft an veränderte Lebenssituationen angepasst werden.

Eine spätere **Erweiterung um ein zusätzliches Zimmer** ist problemlos möglich.

Das neue Zimmer wird über einen eigenen Vorraum erschlossen und ist dadurch unabhängig vom bestehenden Schlafzimmer begehbar.

So profitieren Sie heute von einem kompakten, effizienten Wohnkonzept und behalten gleichzeitig die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Kosten für die Erweiterung werden derzeit mit rund **€ 3.000,- pro m<sup>2</sup>** kalkuliert

### **Lage**

Ruhige Umgebung mit hoher Lebensqualität

ca. 20 Minuten nach Wien Simmering

ca. 15 Minuten zum Flughafen

ca. 25 Minuten zum Neusiedlersee

Einkaufsmöglichkeiten - moderner großer Supermarkt nur wenige Gehminuten entfernt

Schulen & Infrastruktur sowie Ärzte im Ort

Natur- und Erholungsräume in unmittelbarer Nähe (Nationalpark Donau-Auen)

### **Für wen ist dieses Projekt ideal?**

Menschen, die sich bewusst verkleinern möchten

Paare, die eine Alternative zur teuren Stadtwohnung suchen

Alle, die einen Rückzugsort im Grünen mit hoher Lebensqualität schätzen

### **Verfügbarkeit**

noch 4 Häuser ab 340.000 € verfügbar - Musterhaus ab sofort zu besichtigen!

Fertigstellung der Häuser im August 2026

**Bei Interesse freue ich mich, Ihnen nähere Informationen und ausführliche Unterlagen zum Projekt zukommen zu lassen.**

**Gerne lade ich Sie zu einem gemeinsamen Rundgang durch das Musterhaus ein, damit Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Wohnkonzept machen können.**

Disclaimer

Die im Inserat dargestellten Inhalte, Visualisierungen und Pläne dienen der unverbindlichen Information über das geplante Bauvorhaben.

Maßgeblich für die Ausführung sind ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag sowie die darin enthaltene Baubeschreibung.

Änderungsvorbehalt: Die finale Gestaltung, das Layout sowie die technische Ausführung des Gebäudes und der Wohneinheiten können sich während der Planungs- und Bauphase ändern.

Außenanlagen: Die Darstellung von gemeinschaftlichen Außenanlagen, Bepflanzungen und deren Anordnung ist beispielhaft. Die genaue visuelle und technische Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Umsetzung und kann von den gezeigten Illustrationen abweichen.

Ausstattung: Möblierungen und Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen und Visualisierungen sind lediglich Gestaltungsvorschläge und nicht Teil des Lieferumfangs, sofern nicht explizit vertraglich vereinbart.

Irrtümer: Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Druckfehler und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**